

財務ハイライト(連結) Financial Highlights



株主情報 Stock Information

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
株主確定基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	12月31日
株式の売買単位	100株
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主名簿管理人、特別口座の口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社

お取扱窓口 …… 証券会社等に口座をお持ちの場合、住所変更や買取請求等株主様の各種お手続きは、原則として口座を開設されている証券会社等経由で行なうこととなりますので、ご利用の証券会社等へご連絡をお願いいたします。証券会社等に口座をお持ちでない場合(特別口座の場合)、下記のお取扱店にてお取扱いいたします。なお、支払明細の発行に関するお手続きにつきましては、みずほ信託銀行の下記連絡先にお問合せください。

お問合せ先 …… 〒168-8507 東京都杉並区和泉2-8-4 みずほ信託銀行 証券代行部  
フリーダイヤル 0120-288-324 (土・日・祝日を除く9:00~17:00)

お取扱店 …… みずほ証券  
本店、全国各支店および営業所  
プラネットブース(みずほ銀行内の店舗)でもお取扱いいたします。  
\*カスタマープラザではお取り扱いできませんのでご了承ください。  
みずほ信託銀行  
本店および全国各支店  
\*トラストラウジではお取り扱いできませんのでご了承ください。

未払配当金の …… みずほ信託銀行 本店および全国各支店  
お支払 …… みずほ銀行 本店および全国各支店 (みずほ証券では取次のみとなります)

グループ会社 Affiliated Company

企画から土地開発・建設・施工・管理まで  
サンセイグループが不動産を  
総合プロデュースいたします。



# SANSEI REPORT

## 事業報告書

2012年1月1日—2012年12月31日

The SPECIALIST of COMMUNICATION  
関わる方すべてに、「気持ちのよい」土地再生を



Sansei Landic

株式会社サンセイランディック

### トップメッセージ Top Message

## 不動産権利調整のスペシャリストとして 底地問題と向き合い、社会貢献の道を歩み続けます。



当社は、「不動産の再生」をテーマに、一般的な不動産社が手掛けにくい底地(借地権が付着している土地の所有権)の権利調整や買取り販売、管理などを手掛ける「権利調整ビジネス」を展開しています。土地再生の一助を果たすことこそが、明日の社会に貢献できることと確信しており、今後も「不動産権利調整のForerunner(先駆者)であり続けること」を経営ビジョンに、底地問題を解決する不動産権利調整のスペシャリストとして、きめ細かいソリューションを提供し、より一層社会貢献に努めてまいります。

代表取締役 松崎 隆司

### 底地ビジネスの真髄は「人の心の調整役」

地主さんと借地人さんの関係は、40~50年、親子、孫、ひ孫まで続いていらっしゃる方も多く、互いに相続などが重なり代替わりをすることで、複雑になった関係を整理し、修復していくのは、当事者間では非常に難しくなっているケースが多く見受けられます。例えば、兄弟の共有名義で相続した底地の売却、収益性の低い底地の整理、親が住んでいた借地権の売買などを考える際、付随する権利が複雑化しているような場合には、個人での問題解決は困難を極めます。このような場面において、底地に代表される複数の権利者がいる不動産の買取り販売や管理などを手掛ける権利調整ビジネスのスペシャリストとして、適切な利害調整を行うことにこそ、私どもの存在価値があると考えています。当社は、単に底地を購入・売却するのではなく、人間関係における権利を調整する、人の心の調整役として、地主さん、借地人さんの土地にまつわる互いの長年の想いを大切にしています。信頼関係を築きながら、長年に渡り積み重ねたノウハウを駆使し、より資産価値が高められるよう、系統立てて色々お話を進めていき、関わる方すべてが満足できる解決方法を見出すことに全力で取り組んでいます。

### 需要は高いものの未開拓の市場

底地ビジネスは、複雑な人間関係・権利が絡む、手間も時間もかかる事業です。権利調整を求める方は多いものの、積極的に取り組む企業も少なく、多くは手付かずのままの状況です。このビジネスの要は、根気や手間を惜しまず、人の想いを汲み取りながら、真摯な態度で問題を見つめ、きめ細やかな対応で権利関係を整理できる「ヒューマンスキル」にあります。今後も権利調整を通じて不動産の価値を高めることで、当社にしかできない社会貢献を果たしていきます。

### 底地シェアの拡大に向け、コンサルティング部門を設立

底地ビジネスにおいては、従来買取り・販売を軸に事業展開してまいりましたが、底地を手放すニーズのない地主さんも多く、全国にある底地のうちごく一部しか取り扱っていない状況です。一方で、底地の管理や借地人さんとの交渉には手間がかかることから、多くの地主さんが負担を感じているという現状があります。当社は地主さんに代わって底地の管理や交渉の代理を専門的に行うコンサルティング部門を立ち上げ、売買取りだけでは解決できなかった地主さんのニーズに幅広く対応することで、フィー収入と底地情報の獲得を通じて事業領域の拡大を図ります。

### 権利調整ビジネス

底地(借地権が付着している土地の所有権)など、ひとつの不動産にまつわる複数の権利者(地主・借地人等)さんやその土地の歴史に真摯に向き合い、契約内容など不透明なものを明確にしなが、現代とそぐわなくなってしまう権利関係を適切な状態に調整する仕事です。当社では、自由な活用が制限されていたり、資産価値が低くなってしまっている不動産を所有者様より買取り、権利関係を調整することにより、不動産の価値を高めた上で、販売する事業を展開しています。

# 底地問題をはじめ、権利関係が複雑な不動産に対し積極的な取り組みを行っています。

当社はこのような不動産を取得しています。

## そこち 底地(借地権付土地)



底地とは土地の所有者が第三者に土地を貸し、地代収入を得ている土地のことです。

### <問題点>

- 地主さんは自由に土地を利用できない
- 相続財産評価の割に収益性が低い
- 借地人さんにとっても建物の増改築や売却の際に地主さんの承諾が必要

当社では、土地と建物の権利をひとつにすることにより、土地本来の資産価値を取り戻すお手伝いをしております。

## いぬ 居抜き物件(古アパート、古ビル)



居抜き物件とは一部部屋を借りている人がいるものの、老朽化して十分に収益を上げることのできない古アパート、古ビルのことです。

### <問題点>

- 空室が多く、収益が下がる
- 老朽化が進み修繕費用が増大
- 適正な賃料が取得しにくい
- 借りている人がいるので、建替えることができない

当社では、借手の方ひとりひとりに建物の状態を説明し、退去の依頼を行い、必要に応じて移転先の紹介や移転費用の負担などを行い、権利関係を調整することにより、土地が有効に活用されるような取り組みをしています。

## 取得

## 権利調整

— 不動産の再生へ —

## 販売

### 権利関係が複雑な底地、居抜き物件を積極的に取得

サンセイランディックでは底地、居抜き物件など、権利関係が複雑である為に、他社では購入が難しい不動産を積極的に取得しています。また、このような不動産は担保価値が低いために融資が難しいとされておりますが、当社では独自の資金調達ルートでそれを可能にしています。

- ポイント**
- 迅速な査定
  - 現況での買取りでオーナー様の負担減
  - 独自の資金調達ルート



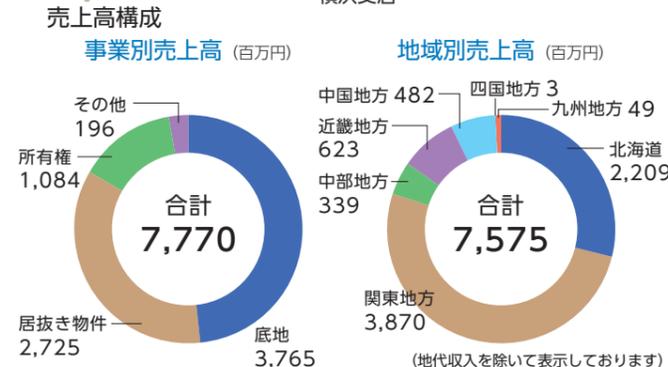
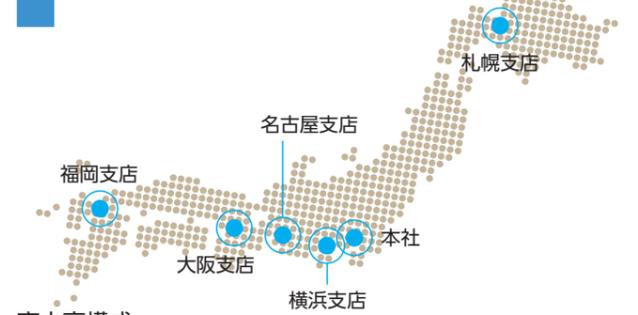
### WEBによる情報提供と集客

当社が運営するWEBサイト「底地.com」では、底地に関する豊富な情報のご提供と、無料相談の受付を行っております。  
<http://www.sokochi.com>



### 全国各地で、権利調整ビジネスを通じた社会貢献

特殊な土地を扱うスキルと独自のノウハウで不良資産を資産価値の高い魅力的な土地に変えるのがサンセイランディックの仕事です。また、首都圏を中心に北海道から沖縄まで全国各地の不動産権利調整に取り組んでいます。



### 現場での活躍 — 気持ちのよい土地再生を支えるヒューマンスキル —

#### 地域密着型の権利調整



札幌支店 鈴木 直人

わたくしは札幌支店で根室の底地を担当致しました。北海道でも底地の多い土地です。札幌からは飛行機での移動だったので、3週間程泊まり込みで交渉をし、帰ってきて契約等の準備をしてまた根室へ行くということをして3か月程繰り返しました。一般の方にとって不動産取引は一生に何度もあるわけではありません。とにかく丁寧に熱心に事情を説明して、安心いただけるような心がけました。また、底地は地代、面積、各家庭の事情など、一軒ごとに条件が違います。プライバシーにも配慮し、個別に何とお話ししました。長年底地にお住まいの方に底地の購入を決心していただくことは、いくらメリットがあるとはいえ大変なことです。その為借地権者様の立場に合わせて柔軟な提案をするようにしました。これからも地主様、借地権者様、弊社のすべてが良かったと思われる仕事をして参ります。

#### お互いが納得できる権利調整を目指して



本社営業第一部 金子 博厚

私は連棟長屋の明渡し交渉を担当しました。その際、各入居者さんのご意向を配慮するよう意識しました。特に高齢者の方や店舗のオーナーさんなど、移転先を見つけるのが難しい方々に対してはこちらから物件の紹介をすることもあります。例えば、体が不自由な高齢者の方の為に近隣のオーナー様を尋ね歩き、ようやくバリアフリーの物件を見つけ、今までより便利な住まいになり喜んでいただけたことがありました。また、親子三代で長年飲食店を営まれていた方はお店を閉めなければならぬのかと肩を落とされていましたが、お受け取りになった移転費用で、近隣かつ今より人通りの多い物件への移転を実現されました。ただこちら側の要望を通すだけではなく、極力お互いが納得できる権利調整を心がけています。

### 会社概要 Corporate Profile

商号	株式会社サンセイランディック
所在地	東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル 7F 電話番号 03-3295-2200 (代表) FAX 03-3295-2900
資本金	257百万円
事業内容	1.底地の仕入れ及び企画販売 2.底地の管理
免許	国土交通大臣(3)第6282号
加盟団体	社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 社団法人全国宅地建物取引業保証協会 社団法人日本住宅建設産業協会
従業員数	96名(2012年12月末現在)

### 交通アクセス Access



**札幌支店**  
 〒060-0003  
 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1  
 日通札幌ビル7F  
 TEL.011-261-3960(代)/FAX.011-261-3955

**横浜支店**  
 〒220-0004  
 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1横浜天理ビル20F  
 TEL.045-620-0022(代)/FAX.045-620-0021

**名古屋支店**  
 〒460-0002  
 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25丸の内KSビル9F  
 TEL.052-219-2781(代)/FAX.052-219-2788

**大阪支店**  
 〒550-0012  
 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14本町産金ビル9F  
 TEL.06-6532-8830(代)/FAX.06-6532-8831

**福岡支店**  
 〒810-0073  
 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1天神陽明ビル3F  
 TEL.092-718-0212(代)/FAX.092-718-0213